Studio Tecnico
dott. for. Nunzia Narducci
via C. Galiani, 11 - 71121 Foggia - 340 7818041
Mail: nunzia.narducci@gmail.com
Pec: n.narducci@conafpec.it

Oggetto: precisazioni alla CTU Procedura Immobiliare esecutiva n. 308/2021 promossa da IAM S.P.A contro [redacted].

Preso atto del deposito dell'intervento della Finservice in data 4.6.2025 in cui sono state allegate la Sentenza n. 934/2017 del 20.4.2017 RG n. 91000660/2008 del Tribunale di Foggia e la Sentenza n. 779/2020 del 22.5.2020 RG n. 1188/2017 del Tribunale di Bari.

Si precisa che l'esperto ha depositato la perizia di stima in data 22.4.2025 (come da termini assegnati dal GE).

Nella redazione della perizia sono stati effettuati gli aggiornamenti e i controlli ipotecari necessari per rispondere ai quesiti posti dal GE.

A pag. 16 e 17 della relazione è riportato:
"Sugli immobili gravano le seguenti pregiudizievoli:
***- domanda riconvenzionale per accertamento di diritti reali del 23.10.2008**, trascritta il 27.10.2008 al n. 17522 R.P., in favore di Finservice S.p.A, contro la piena proprietà dell'intero sull'immobile in Cerignola censito al foglio 277 p.lla 611 sub. 2."*

L'esperto nel redigere l'elaborato peritale non poteva rilevare la presenza delle due sentenze poiché le stesse non sono state trascritte e comunque depositate nel fascicolo telematico successivamente al deposito della relazione.

Il custode nella sua relazione dell'11.7.2025 scrive:
*"E' emerso tuttavia che **con sentenza del Tribunale di Foggia n. 934/2017 pubblicata in data 20.04.2017, rep. 1563/2017 del 20.04.2017, G.U. dott.ssa Mariangela M. Carbonelli la suddetta domanda giudiziale esperita in via riconvenzionale è stata accolta e per l'effetto è stata dichiarata la proprietà della Finservice spa di tutto il suolo pertinenziale circostante la palazzina di sua proprietà adibita a clinica sita in Cerignola con accesso da Corso A. Moro n. 86 (foglio 277 particella 865) e la villa di proprietà della famiglia [redacted] sita in Cerignola al Corso A. Moro n. 84 (foglio 277 particelle 611 sub 1, 2 e 3 tra le quali rientra il sub 2 oggetto della presente procedura).***
*Il Tribunale di Foggia ha accertato che i coniugi [redacted] e [redacted], dante causa del debitore, vendevano alla Finservice spa la piena proprietà dal sottosuolo a cielo di una palazzina in Cerignola ricevente accesso dal civico 86 di Corso A. Moro **comprensiva delle aree esterne recitante circostanti il fabbricato, come da scrittura privata autenticata del 02.08.1988**.*

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Studio Tecnico
dott. for. Nunzia Narducci
via C. Galiani, 11 - 71121 Foggia - 340 7818041
Mail: nunzia.narducci@gmail.com
Pec: n.narducci@conafpec.it

Tale statuizione è stata confermata dalla Corte di Appello di Bari con la sentenza n. 779/2020 pubblicata il 22.05.2020, sentenza oggi passata in giudicato. A tal fine si rileva che tali sentenze, depositate telematicamente da Finservice con il proprio intervento, ***non sono state mai annotate a margine della trascrizione della relativa domanda giudiziale,*** *come tra l'altro dichiarato dalla medesima Finservice spa nel proprio ricorso per intervento del 04.06.2025 ove la medesima parte nel precisare che la presente procedura colpisce esclusivamente il sub 2, sostiene che è in corso l'annotazione e il relativo frazionamento. Il custode giudiziario, a tal proposito, ha richiesto informazioni in merito a tali adempimenti all'avv. Fabio Di Cagno senza riscontro alcuno. Il sottoscritto, inoltre, nel corso delle proprie indagini, ha accertato* ***che il bene comune non censibile di cui al foglio 277 particella 611 sub 4 ovvero del cortile comune a tutti i sub e precisamente 2, 5, 6, 7, 8 e 9 che circonda tutto il fabbricato e dal quale vi è l'accesso anche al bene pignorato ovvero al sub 2, è libero e non riporta alcuna formalità.*** *Di conseguenza, alla luce della suddetta problematica, a parere dello scrivente occorre che l'esperto nominato dott.ssa Nunzia Narducci fornisca dettagliato riscontro circa siffatta problematica, acquisendo ove occorra anche i titoli di provenienza per le dovute e opportune verifiche. Aggiungasi, inoltre, che Finservice spa con riferimento alla domanda giudiziale al R.P. 17522 del 27/10/2008 dovrà annotare la restrizione di beni con esclusivo riferimento all'immobile oggetto della presente procedura ovvero al sub 2, alla luce delle intervenute sentenze, poiché si ribadisce l'accertamento della proprietà è relativo al suolo pertinenziale."*

-La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ricerche in conservatoria a Lucera, in catasto e presso l'archivio notarile di Lucera, sugli atti che si sono succeduti fino al 1988. non è stata menzionata alcuna servitù di passaggio (relativa alla p.lla 611 oggetto di procedura)
E' stato visionato il seguente atto di passaggio:

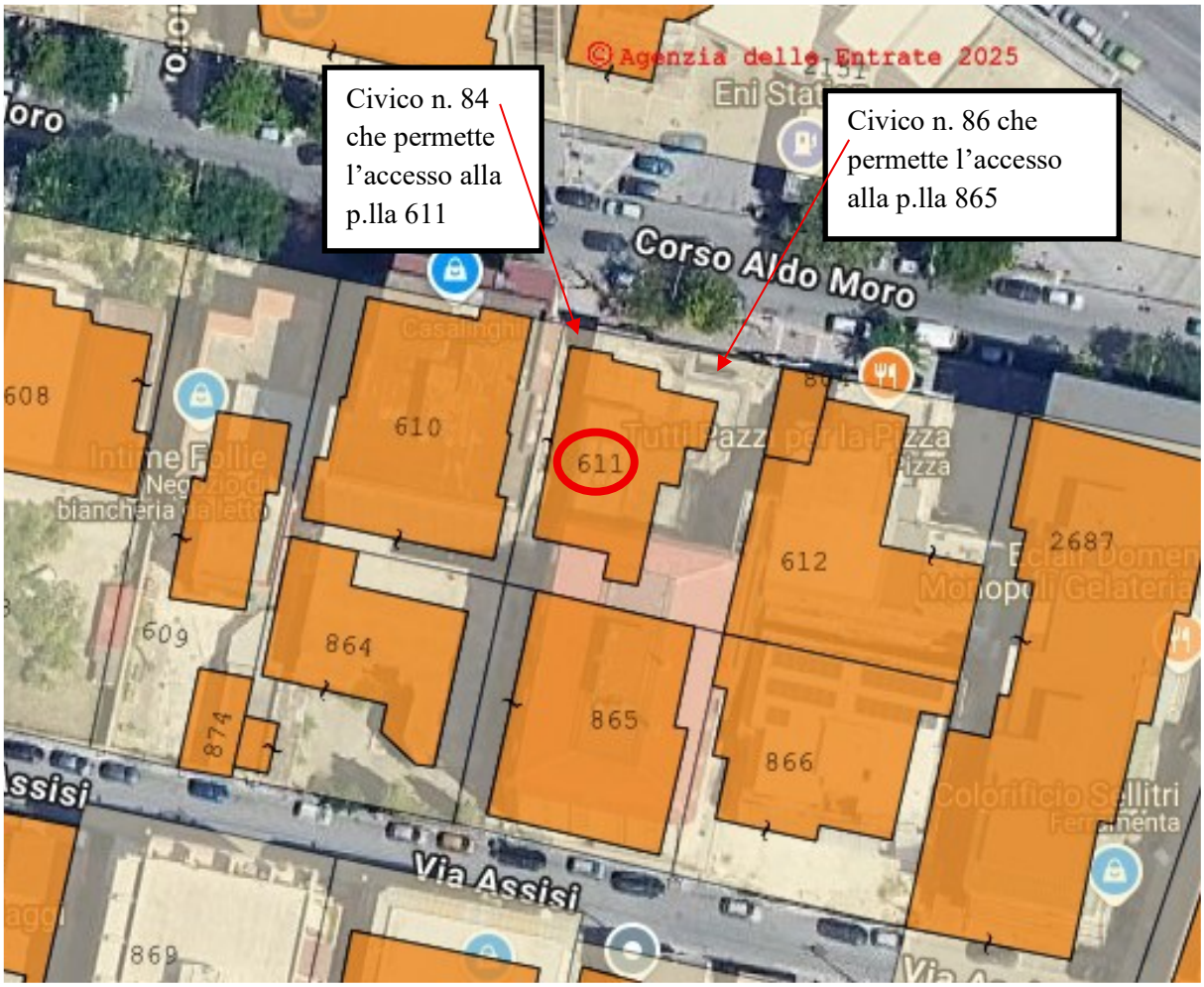
-atto di compravendita per notar Giuliani del 2.8.1988, registrato il 5.8.1988 al n. 205/2V.

Nell'atto è riportato che:" *i sig.ri* [redacted] *e* [redacted] *e* [redacted] *vendono a Finservice la piena proprietà, da sottosuolo a cielo di una palazzina in Cerignola ricevente accesso dal civico 86 di Corso Aldo Moro composta da piano cantinato, piano terra e sei piani superiori, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze (ivi particolarmente comprese le aree esterne recintate, circostanti il fabbricato). Il descritto immobile attualmente destinato a casa di riposo e protetta è pervenuto ai signori* [redacted] *e* [redacted] *con denunzia reg.ta a Cerignola il 21.6.1986 al n. 14 del vol. 62 per successione di* [redacted] *il quale l'aveva edificata su terreno acquistato con atto Capotorto del 24.6.1968 trascritto a Lucera il 26.6.1968 al n. 183943 R.P., confina con Corso Aldo Moro, con condominio Dante, con proprietà* [redacted] *con via Assisi e proprietà* [redacted] *salvo altri e che è stato denunziato all'UTE di Foggia con scheda ivi reg.ta il 31.12.1973 al n. 1218 del mod. 97. Edificato con licenza di costruzione del 31.8.1968 prat. 25/4".*

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Studio Tecnico
dott. for. Nunzia Narducci
via C. Galiani, 11 - 71121 Foggia - 340 7818041
Mail: nunzia.narducci@gmail.com
Pec: n.narducci@conafpec.it

La p.lla che è stata venduta alla Finservice con atto di compravendita per notar Giuliani del 2.8.1988 è la p.lla 865, che nell'atto è indicata come scheda 1218, ed è stata edificata con licenza di costruzione del 31.8.1968 prat. 25/4 mentre la p.lla 611 in cui ricade il subalterno 2 oggetto di procedura è stata edificata con Parere favorevole della commissione edilizia del 31.1.1962 n. 40, approvazione ufficio tecnico del 6.2.1962 prot. n. 40/U.T. Nulla osta per esecuzione di opere edili del 6.9.1962 pratica n. 6/G.
I lavori di costruzione sono iniziati in data antecedente l'1.9.1967.



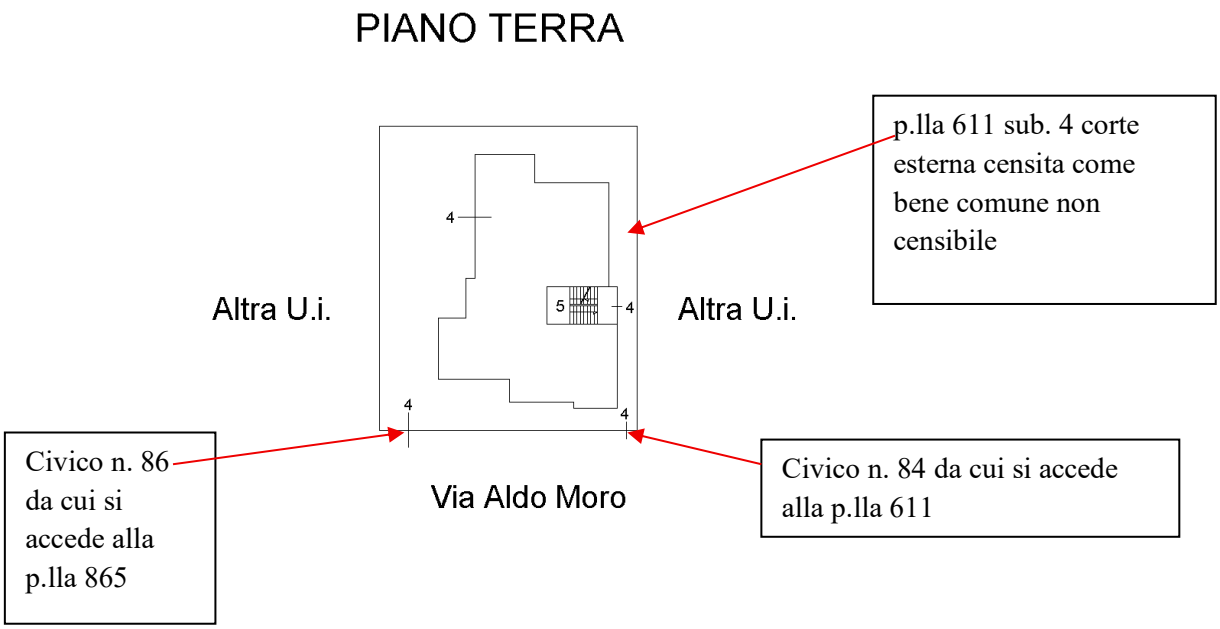
Aerofoto con sovrapposizione catastale p.lla 611 e p.lla 865 con indicazione dei civici di accesso alle p.lle 611 e 865

-Nell'atto di compravendita del 1988 è riportato: "*ivi particolarmente comprese le aree esterne recintate, circostanti il fabbricato".*
Si fa riferimento quindi alle aree esterne circondanti il fabbricato in p.lla 865 che, come si vede dall'aerofoto precedente non comprende il passaggio al civico n. 84 evidenziato nell'elaborato e nelle foto sottostanti e con cui si accede al fabbricato in p.lla 611 in cui ricade il sub. 2 oggetto di procedura.

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Studio Tecnico
dott. for. Nunzia Narducci
via C. Galiani, 11 - 71121 Foggia - 340 7818041
Mail: nunzia.narducci@gmail.com
Pec: n.narducci@conafpec.it

Elaborato planimetrico piano terra p.lla 611



-La sottoscritta ha provveduto ad estrarre il sintetico in capo alla Finservice S.p.A. e la nota di trascrizione della **sentenza costitutiva di diritti reali del 20.4.2017, trascritta il 21.11.2025** al n. 22094 R.P., (che si allega) a favore della Finservice S.p.A. con cui si dichiara la proprietà dell'intero, in capo alla Finservice S.p.A., dell'immobile in Cerignola censito al foglio 277 p.lla 865, compreso tutto il suolo pertinenziale circostante la palazzina di sua proprietà, adibita a clinica sita in Cerignola con accesso da Corso Aldo Moro n. 86.

-Nella sentenza trascritta è quindi specificato che l'immobile di proprietà della Finservice S.p.A. in **p.lla 865 riceve accesso da Corso Aldo Moro n. 86**.

-Non viene menzionato il civico n. 84 da cui si accede alla corte interna, censita alla p.lla 611 sub. 4, su cui si affaccia il vano scala che permette l'accesso all'immobile pignorato censito alla p.lla 611 sub. 2, come indicato nelle foto sottostanti.

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Studio Tecnico
dott. for. Nunzia Narducci
via C. Galiani, 11 - 71121 Foggia - 340 7818041
Mail: nunzia.narducci@gmail.com
Pec: n.narducci@conafpec.it



Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Studio Tecnico
dott. for. Nunzia Narducci
via C. Galiani, 11 - 71121 Foggia - 340 7818041
Mail: nunzia.narducci@gmail.com
Pec: n.narducci@conafpec.it



A modesto parere dell'esperto, alla luce della trascrizione della sentenza, che fa riferimento solo alla particella 865 e che richiama l'accesso dal civico 86, la stessa sentenza non indica e non impedisce l'accesso al fabbricato p.lla 611, tramite il piccolo corridoio del civico 84. Non è stato redatto né autorizzato dal Tribunale un frazionamento che definisca l'area d'accesso al civico 84, ponendola in capo alla Finservice e comunque il piccolo varco che dà accesso al fabbricato in p.lla 611, non ricade nell'area circostante il fabbricato 865, perché è all'estremo opposto del fabbricato stesso e non si interseca ne intralcia l'accesso al fabbricato della Finservice.

Lo scrivente esperto sostiene che l'accesso al fabbricato in p.lla 611, possa liberamente avvenire tramite il piccolo corridoio con ingresso al civico 84, senza peraltro interferire con la proprietà della p.lla 865 della Finservice.

Foggia, 1.3.2026

(dott. for. Nunzia Narducci)

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Ispezione telematica

n. T1 53395 del 24/02/2026

Inizio ispezione 24/02/2026 10:35:09

Richiedente NRDNNZ

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27857
Registro particolare n. 22094 *Presentazione n.* 32 *del* 21/11/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 20/04/2017 *Numero di repertorio* 1563
Pubblico ufficiale TRIBUNALE *Codice fiscale* 800 058 00711
Sede FOGGIA (FG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 614 SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B
Richiedente
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C514 - CERIGNOLA (FG)
Catasto TERRENI
Foglio 277 *Particella* 865 *Subalterno* -
Natura EU - ENTE URBANO *Consistenza* 5 are 25 centiare

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Ispezione telematica

n. T1 53395 del 24/02/2026

Inizio ispezione 24/02/2026 10:35:09

Richiedente NRDNNZ

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27857
Registro particolare n. 22094 *Presentazione n.* 32 *del* 21/11/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale FINSERVICE S.P.A.
Sede CERIGNOLA (FG)
Codice fiscale 01703320711
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted] *a* FOGGIA (FG)
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted] *a* LAVELLO (PZ)
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Soggetto n. 3 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted] *a* LAVELLO (PZ)
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Soggetto n. 4 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* ANNA
Nata il [redacted] *a* CERIGNOLA (FG)
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA N. 934/2017, PUBBL. IL 20/04/2017, RG N. 91000660/2008, REPERT. N. 1563/2017 DEL 20/04/2017, PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA NELLA CAUSA CIVILE PROMOSSA DAI SIGG. [redacted], CONTRO LA SOCIETA' FINSERVICE S.P.A. (C.F. 01703320711), IN ORDINE ALL'ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA RICONVENZIONALE DI FINSERVICE S.P.A., DICHIARANDO DI PROPRIETA' DELLA CONVENUTA TUTTO IL SUOLO PERTINENZIALE CIRCOSTANTE LA PALAZZINA DI SUA PROPRIETA', ADIBITA A CLINICA SITA IN CERIGNOLA CON ACCESSO DA CORSO ALDO MORO N. 86 REALIZZATA SUL SUOLO IN OGGETTO, DI MQ. 525. ESONERANDO IL SIG. CONSERVATORE DA OGNI

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a

Ispezione telematica

n. T1 53395 del 24/02/2026

Inizio ispezione 24/02/2026 10:35:09

Richiedente NRDNNZ

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27857
Registro particolare n. 22094 *Presentazione n.* 32 *del* 21/11/2025

RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

Firmato Da: NUNZIA NARDUCCI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 59cd0a